

## ŞƏHƏR TİKİNTİSİ OBYEKTlərİNİN YERİNİN SEÇİLMƏSİ

İ. R. MƏMMƏDOV

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti

*Məqalədə inkişaf etmiş ölkələrin təcrübəsinə əsasən tikintinin qiymətləndirilməsinə təsir edən, amillər baxılır: fiziki, iqtisadi və sosial. Göstərilən amillər tikinti obyektlərinin yerləşdiyi yerə bilavasitə təsir göstərir və onların təsirini obyektlərin tikintisi üçün meydançanın seçilməsində və dəyərinin müəyyən edilməsində nəzərə almaq lazımdır. Şəhərsalmanın prinsiplərinə uyğun planlaşdırılma həyata keçirilir. Şəhər tikintisinin dəyərinə təsir edən amillər mərhələlər üzrə baxılır.*

*Açar sözlər: şəhər, amillər, sosial, prinsiplər, təsir, obyektlər.*

**T**ikinti obyektlərinin yerinin əmələ gəlməsinə fikir vermək üçün göstərilən amilləri dəyər qiymətləndirilməsində nəzərə almaq lazımdır. İnsanların yaşayış tərzini göstərir ki, onlar həmişə ekoloji əlverişli mühitdə yaşamağa cəhd göstərirlər – əlverişli məhsuldar torpaq sahələrində, yaşamaq üçün zəruri resursları olan yerlərdə, tikinti işlərinin aparılması üçün əlverişli olan torpaqlarda, rahat limanlarda və çay körfəzlərində və s.

Belə yerlərdə yaşayan insanlar yaşayış evləri və qurğuları, zəruri struktur obyektləri tikirdilər, xüsusilə yolların inkişaf etdirilməsinə fikir verirdilər. Ümumiyyətlə, yaşadığı yerlərin özlərinin həyat tərzinə uyğunlaşdırır və abdləşdirir.

### 1. Tikintinin qiymətləndirilməsinə təsir edən amillər

Qabaqcıl inkişaf edən ölkələrin təcrübəsinə əsasən tikintinin qiymətləndirilməsinə təsir edən amillərə aiddir:

- fiziki: torpağın istifadəsinin yaxşılaşdırılması, geodezi işlərin aparılması, iqlim şəraiti, təbii resurslar, coğrafiyanın, topoqrafiyanın və ekologiyanın vəziyyəti, seysmik vəziyyət, binaların və qurğuların yaradılması, yolların çəkilməsi, şəhərin strukturu və s.;
- sosial: miqrasiya, yerləşmə və əhalinin demografik sayının dəyişməsi, insanların həyat səviyyəsi, əhalinin təhsil səviyyəsi, ailənin tərkibi, insanların sağlamlığı və qocalması, əhalinin yerləşmə sıxlığı və ehtiyacı, tikinti bazarının mövcudluğu və s.;
- iqtisadi: müəssisənin gəlirlilik səviyyəsinin vəziyyəti, əhalinin məşğulluq səviyyəsi, kredit siyasətinin vəziyyəti, faiz dərəcəsinin əlverişliliyi, icarə haqqının ödənilməsi, tikinti xərclərinin vəziyyəti, tikintinin maliyyələşdirilməsi mənbələri, tələb, təklif və qiymətlərin qarşılıqlı əlaqəsinin vəziyyəti, tikinti sahəsində vergilərin əlverişliliyi, əhalinin həyat tərzinin yaxşılaşdırılması səviyyəsi, tikintinin və bazarın vəziyyəti;
- siyasi: şəhərin zonalaşdırılması, tikinti normaları

və qaydalarının işlənməsi və təkmilləşdirilməsi, ölkədə siyasi vəziyyət, kadastrların hazırlanması, vergi qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi, ipoteka haqqında qanunun təkmilləşdirilməsi, girov haqqında qanunun təkmilləşdirilməsi, kredit siyasəti haqqında qanunun təkmilləşdirilməsi, mülkiyyət haqqında qanunun təkmilləşdirilməsi, rielter fəaliyyətinin inkişafı, qiymətləndirmə fəaliyyətinin genişləndirilməsi, ekologiya sahəsində qanunların təkmilləşdirilməsi, ekologiyanın və ətraf mühitin qorunmasının səmərəliliyinin yüksəldilməsi və s.

Bütün yuxarıda sadaladığımız amillərin hamısı bir yerdə təsir edir. Şəhərsalma nəzəriyyəsindən məlum olduğu kimi yerləşmə təbiətin və cəmiyyətin qarşılıqlı təsirini göstərir. Beləliklə, həmin yerdə və sosial – iqtisadi mühitdə torpağın istifadəsinə, keyfiyyət xarakteristikası kimi baxmaq olar.

Deməli, insanların yerləşməsi əlverişli torpaq sahələri olan ərazilərdə meydana gəlir, yəni həmin sahələrdə xammal mənbələri və kifayət olan dərəcədə olurlar və kommersiya qazancları (müxtəlif əhəmiyyətli istehsal prosesləri, sənaye və nəqliyyat xidmətləri və s.) əldə edirdilər. İnsanların fəaliyyətini əlverişli etmək üçün yaşayış evlərinin, ictimai binaların istirahət zonalarının salınması nəzərdə tutulurdu. Həmin zonalarda yaşamaq və istirahət etmək üçün lazımı şərait yaradılırdı – məişət, istirahət və məşğulluq. Şəhərlərdə tikinti üçün ayrılmış yerlərdə yaşayış evləri, ictimai binalarla yanaşı bütün infraqurşağa yaradılırdı. Ərazilərin zonalara bölünməsi onların funksional əhəmiyyəti, təşkili və inkişafı ilə əlaqədardır. Bakı şəhəri də zonalara bölünübüdü.

“Əmlak bazarı iştirakçıları”nın İB-nin materiallarına əsasən 2014-cü ilin may ayı ərzində bazara təklif olunan torpaq sahələrinin əsasını boş torpaqlar təşkil edib. Əvvəlki ayda olduğu kimi bu ayda köhnə yaşayış evlərinin sökülməsi zəif olub, boş torpaqlarda tikilən fərdi yaşayış evlərinin sərbədi şəhərin kənarına və şəhəratrafi ərazilərə (III və IV zonalar üzrə) çıxmaqda davam edib. Aparılan söküntü işlərində dövlət



tərəfindən sosial obyektlərin tikintisinə, yolların salınmasına və genişləndirilməsinə daha çox rast gəlinib. Bu ay ötən aylarda olduğu kimi iş adamları tərəfindən kommersiya obyektlərinin tikintisi üstünlük təşkil edib ki, bu da boş torpaqlar hesabına aparılıb.

May ayında şəhərin I və II zonasında fəaliyyət göstərən iş adamlarının aktivlik göstəriciləri bərabərleşib və mövcud durum əvvəlki aydan fərqli olaraq 2-cinin xeyrinə dəyişib. Əmlak bazarı iştirakçılarının materiallarına əsasən bazara təklif olunan 918 ha torpaq sahəsinin 76%-ni boş sahə, qalanını isə qeyri – yaşayış və köhnə yaşayış sahələri təşkil edib. Torpaq bazarında qiymət indeksi 15,8 bənd artaraq 455,4 səviyyəsində qərarlaşıb.

Bazarda mövsümi ayların başlanması (bağ mövsümü) qiymət artımına səbəb olub. Bununla belə, ay ərzində bazarda bağlanan alqı – satqı əlaqələrinin sayında artım müşahidə olunmayıb və bazarın aktivliyi əvvəlki ayda olduğu kimi aşağı həddə qalıb. Bazarda torpağın ekspozisiyası mddəti artması və eləcə də təklif olunan torpaq sahələrinin qiymətinin real dəyərindən yüksək olması və əksər torpaq sahələrinin hüquqi sənədlərinin olmaması ilə əlaqələndirilir.

May ayında Bakı şəhəri üzrə torpaq bazarında orta qiymətlərdə mövsümi aylara uyğun olaraq artım müşahidə olunub. Ay ərzində 1 sot torpağın orta qiyməti 3,6% artıraraq 25498 doll./sot (ötən ay 24618 doll./sot) səviyyəsinə çatıb [1, 21].

Araşdırmalar zamanı müəyyən olunub ki, ay ərzində şəhəratrafi və şəhərdən kənar rayonlarda torpağa tələb mərkəzə nisbətən daha yüksək olub. Bu vəziyyət isə şəhərin mərkəzində torpaq sahələrinin azalması və qiymətlərin yüksək olması ilə izah olunur (cədvəl 1).

Cədvəl 1. Bakı şəhərinin zonaları üzrə torpaq bazarında qiymətlər

Nö	Zonalar	Qiymətlər, doll./sot	Orta qiymət dəyişməsi, %
1.	I zona	22694	0,2
2.	II zona	137243	0,7
3.	III zona	33667	3,2
4.	IV zona	5960	6,8

Mənbə: "ƏİB" İB materialları.

Cədvəldən göründüyü kimi zonalar üzrə müxtəlif səviyyədə qiymət dəyişikliyi qeydə alınıb. Alıcı tapmadığından bazarda təkrar dövr etmiş bəzi torpaqların hələ uzun müddət dövriyyədə qalması torpağın ekspozisiya müddətinin artmasına gətirib çıxarır. Bütün bunlarla yanaşı, əvvəllər sənaye mərkəzi olmuş Nizami və Binəqədi rayonlarının müəyyən hissələri sənaye obyektlərinin qalıqlarından təmizləməkdə davam edir və həmin yerlərdə yaşayış, ticarət mərkəzlərinin salınması prosesi davam edir. Təbii ki, paralell olaraq şəhərin aktiv zonalarının yerdəyişməsi prosesinin gətirməsi torpaq sahələrinin qiymət dəyişmələrinin tempinə də müxtəlif səviyyədə təsirini göstərir.

Ay ərzində qiymət dəyişməsi zonalar üzrə müxtəlif

tempə getməklə yanaşı, əsasən artımla müşahidə olunub.

May ayında bazara təklif olunan ən bahalı torpaq sahəsi yenə də Nəsimi rayonunda (371429 min doll./sot), ən ucuz torpaq sahəsi isə Abşeron rayonunda (600 doll./sot) qeydə alınıb [1, 22].

## 2. Şəhərsalma prinsipinə uyğun planlaşdırma strukturu

Şəhərsalma prinsiplərinə uyğun onların planlaşdırılması həyata keçirilir:

1. Vahid obyekt kimi şəhərin mövcudluğu. Şəhərin funksiyaları öz-özünə əmələ gəlmir. Funksional zonaların əlverişli yerləşməsi və onun bütün elementlərinin qarşılıqlı əlaqəsi və qarşılıqlı təsiri əhalinin yaşaması üçün bütün imkanları yaradır və şəhərin planlaşdırma strukturunun əsasını təşkil edir. Planlaşdırma strukturunun formalaşması yaşıllığın genişləndirilməsinə və həmişə inkişaf etdirilməsinə səbəb olur. Abadlaşdırma layihəsinə əsasən yaşıllıq zonalarının yerləşdirilməsi insanlara estetik zövq yaradır, onları sağlamlaşdırır, səsin, günəş şüalarının, tozun müəyyən dərəcədə qarşısını almağa nail olur və ümumiyyətlə, əlverişli mikroiqlim yaradır.

2. Şəhərin yerləşdirmə sistemində mövcudluğu. Yaşayış məntəqələri sisteminin müəyyən hissəsini məskunlaşma təşkil edir. Müxtəlif kəmiyyətli məskunlaşma qrupları təbii mühitdə profilin fəzasını yaradır və sosial sferalarda planlaşdırma strukturunu ümumi təşkilində, insanların geniş və ətraflı əlaqələrində, yerin birgə istifadə edilməsində əhalinin qarşılıqlı təsirinə və əlaqəsinə əsaslanır. Ona görə də məskun yerin planlaşdırma strukturunun layihələndirəndə onun elementləri arasında daxili və xarici qarşılıqlı əlaqələr və yerləşmə sistemində onların formalaşması baş verir və biri o birindən ayrılmaz olur.

3. Şəhərdə zonaların səmərəli yerləşdirilməsi. Aparıcı funksiya prinsipinə uyğun məskun yeri məişət, istifadə olunan, əmək, ictimai həyat və s. əhəmiyyətli funksiyalara bölünürlər. Həmin funksiyalar ayrılmaz olurlar və məskun yerin planlaşdırılmasında zonaların qarşılıqlı əlaqəsi, səmərəli yerləşdirilməsi, istirahət və məşğulluq üçün şəraitin yaradılması imkanı öyrənilir. Sanitar – gigiyenik xarakterin zəruri tələbləri şəhərin zonalarının yerləşməsində nəzərə alınmalıdır. Onlara aiddir: yataq zonasının sənayedən yüksəkdə yerləşməsi və ya sənayenin şəhərin ətraf zonasına köçürülməsi; küləyin istiqamətinin yataq zonasından mövcud sənaye olan tərəfə istiqamətləndirilməsi və s. Yaşayış evləri, sənaye müəssisələri, kommunal müəssisələri və s. arasındakı məsafə normaya əsasən müəyyən edilməlidir.

4. Şəhərdə ictimai mərkəzlərin yaradılması. Həmin mərkəzlərə aiddir: şəhər mərkəzi, yataq rayonu mərkəzi – yaşayış evlərinin yerləşməsi, istirahət mərkəzi, yerli əhəmiyyətli mərkəzlər – məhəllələr, sənayenin yerləşdiyi zonalar. İctimai mərkəzlər əhaliyə



mədəni – məişət xidmətləri göstərir və şəhərdə sosial infrastrukturunu yaradırlar.

5. Şəhərin nəqliyyat, küçə - yol şəbəkəsi. Həmin şəbəkə şəhərin zonaları arasında nəqliyyat və piyada əlaqələri yaradır. Nəqliyyat funksional planlaşdırmada əsas rolu oynayır və məskun yerlərin planlaşdırılmasının qəfəsi adlanır.

6. Şəhərin ehtiyat əraziləri. Şəhərin planlaşdırma strukturu hazırlananda məskun yerin xarakteri, inkişaf parametrləri və onların təkmilləşdirilməsi qabiliyyəti, ehtiyat ərazilərinin tədriclə istifadəsi və s. nəzərə alınır.

7. Şəhərin kompleks planlaşdırılmasının əsas vəzifələri. Kompleks planlaşdırmada beş əsas vəzifə baxılır: sosial, ekoloji, iqtisadi, estetik və texniki.

Planlaşdırmanın sosial vəzifəsi təhsil, səhiyyə, əmək, idarəetmə, istirahət, xidmət və yaşayış evləri (mənzillər) ilə təmin etməkdir.

Ekoloji vəzifənin planlaşdırması – fiziki, sanitari-gigiyenik və iqlim parametrləri ilə təmin etməkdir, yəni ətraf mühitin qorunmasıdır.

İqtisadi vəzifə istehsal proseslərinin, məişət xidməti müəssisələrinin, yaşayış məntəqəsi məskunlarının istirahətinin rahat təmin edilməsi və ərazidə olan resursların səmərəli istifadəsindən ibarətdir.

Estetik vəzifə ətraf mühitin tam əlverişli estetik təmin edilməsidir.

Texniki vəzifə ərazidə yararlı torpaqların seçilməsindən, geoloji – axtarış işlərinin keyfiyyətindən, tikinti materialları, konstruksiyalarının istehsalı imkanlarından və tikintinin maddi – texniki bazasının olması imkanlarının müəyyən edilməsindən ibarətdir.

### 3. Şəhər tikintisinin dəyərinə təsir edən amillərin mərhələlərə bölünməsi

Şəhər tikintisinin dəyərinə təsir edən, amilləri aşağıdakı mərhələlərə ayırırıq (şəkil 1):

İkinci mərhələdə şəhər və ya şəhərin rayonları miqyasında amillər obyektlərin qiymətləndirilməsində baxılır və onların təsiri müəyyən edilir.

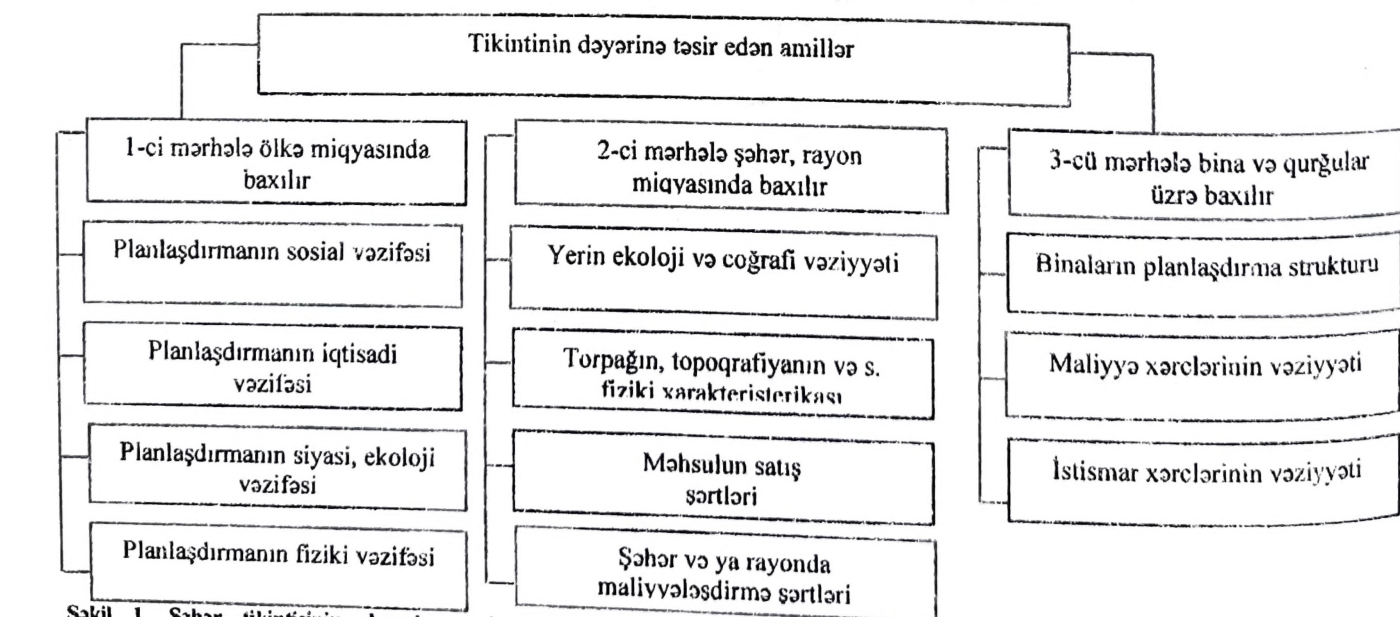
Üçüncü mərhələdə binaların və qurğuların xarakterindən asılı olaraq amillərin təsiri müəyyən edilir.

Əhalinin fəaliyyətini yaxşılaşdırmaq üçün şəhər salmanın prinsipləri istifadə edilir. Məsələn, yaşayış evlərinin tikintisini həyata keçirmək məqsədilə təbii və ekoloji cəhətdən əlverişli olan yerlər seçilir və ətraf mühitin qorunması haqqında tədbirlər hazırlanır.

Şəhər tikintisi obyektlərinin ərazidə yerləşməsinə və yaşayış rayonunun inkişafını müəyyən etmək üçün göstərdiyimiz amillər (fiziki, iqtisadi, sosial və siyasi) istifadə olunurlar.

Yaşayış yerini və onda tikilən obyektləri qiymətləndirmək məqsədilə ekspert üçün ən mühüm obyektin hansı tsikldə olmasını müəyyən etməkdir. Əgər artma mərhələsində obyektin qiymətləndirilməsi lazımdırsa, onda həmin obyektə təsir yüksəlir və onun dəyəri artacaqdır. Belə halda həmin obyektin satılması bina tikəni (investoru) maraqlandıracaqdır.

Obyektlər üzrə iqtisadi təhlilin aparılması təkcə tikinti bazarında yox, həm də şəhərin hər yerində qiymətləndiricilər tərəfindən yerinə yetirilə bilər. Ona görə də həm ölkə və həm də beynəlxalq miqyasda iqtisadiyyatın məsələlərini baxmaq məqsədyönlüdür. İqtisadiyyatın inkişaf edən strukturunu sənaye və məşğulluq sferasında bilmək məqsədilə əmtəələrin və xidmət sahələrinin gələcək inkişafını təmin edən amillərin uyğunluğunu, pulların mübadiləsini, xərclərin yüksəldilməsini və onların sənayenin inkişafına təsirini bilmək lazımdır. Əhalinin ehtiyaclarının və sosial strukturunun dəyişilməsinə baxmaq lazımdır. Bununla yanaşı insanların həyat tərzinin vəziyyətini, məşğulluğun səviyyəsini, yaşayış evlərinin tiplərini müəyyən etmək zəruridir.



Şəkil 1. Şəhər tikintisinin dəyərinə təsir edən amillərin mərhələlərə bölünməsi

Birinci mərhələdə amillər ümumi xarakter daşıyır və heç bir tikinti obyektinə təsir etmir.

Şəhərdə torpaq sahələrinin strukturunun dəyişilməsi və onların tikintiyə təsiri, əhalinin əldə etdiyi gəliri, peşə və təhsil səviyyəsinin müəyyən edilməsi məqsədyönlüdür.



XX əsrin 70-80-ci illərində tikinti binalarının mühitinin dəyişməsinə İngiltərənin və ABŞ-ın təmsalında baxmaq olar. O dövrdə həmin ölkələrdə şəhərin rayonlarında tənəzzül başlayır, iş yerləri bağlanır, işsizlik əmələ gəlir, şəhərin daxili rayonlarının əhalisinin 20%-i azalır. Həmin illərdə Londonun sənayesində 400 min iş yeri ixtisara salınır. Əsas səbəb ondan ibarətdir ki, müəssisələrin müəyyən hissəsi bağlandı və istehsal proseslərinin səmərəliliyi aşağı düşməyə başladı [2, 243].

Sənaye strukturunun yenidən qurulması nəticəsində ixtisaslı mütəxəssislərə tələbat azaldı, çünki işçi yerləri çox azalmışdır. Şəhərdaxili rayonlarda fəhlələrin əksəriyyətinin müvafiq ixtisasının aşağı olması ilə işə düzələ bilmirdilər. Şəhərdaxili rayonlarda tənəzzül get-gedə dərinləşirdi. Ona görə də hökumət şəhərdaxili rayonlara köməklik məqsədilə yeni proqram hazırladı. Proqrama uyğun əsas resurslar idmanın və istirahət yerlərinin inkişafına və ümumiyyətlə, iş yerlərinin yaradılmasına yönəldildi. Vergi güzəştləri və sadələşdirilmiş planlı nəzarət həyata keçirildi. İngiltərədə əhalinin və işçi yerlərinin azaldılması 80-ci illərin ortalarına qədər davam etdi: saxtaçı və sənaye rayonlarında işsizliyin səviyyəsinin aşağı düşməsi davam edirdi, ancaq şəhərin ətrafında artma prosesi baş verirdi.

Həmin illərdə ABŞ-ın iri şəhərlərində əhalinin və işçi yerlərinin qeyri – mərkəzləşdirilmiş tendensiyası baş verdi. Şəhər ətrafında yaşayış evlərinin tikintisində və avtomagistrallarda artma prosesi başladı, şəhərlərin daxilində isə tənəzzül davam edirdi. 1970-ci ildən başlayaraq əhali şimal – cənub ştatlarına köçməyə başladı. Əgər 1970 – 1980-ci illər dövründə ABŞ-ın əhalisinin ümumi artımı 10,9% təşkil etmişdirsə, günəşli ştatlarda əhalinin artımı 30 – 60% olmuşdur. Karterin prezidentliyinin son dövründə ona göndərilən şəhərsalma siyasəti haqqında məruzədə, belə bir qərar təklif

edilirdi: şəhərlərin daxilinin cənub və qərbindən əhalinin köçürülməsinə köməklik göstərmək. Belə qərar rədd edildi ona görə ki, qalan əhali ilə nə etmək sualına cavab verilmirdi. Eyni zamanda da, milyonlarla adam həmin təklifə “ayaqları ilə səs verdilər”: şəhərlərin mərkəzləri boşaldı, bütöv metropolysiyalar durğun vəziyyətinə düşdülər, əhali böyük miqdarda inkişaf edən ştatların kənd yerlərinə (şəhər ətraflarına və daça qəsəbələrinə) və kiçik şəhərlərə qayıdırdılar, çünki oralarda azad həyat tərz, təmiz hava, qonşularla sıx qarşılıqlı münasibətlər, gəlirlərin yüksək səviyyəsi mövcud idi.

Oxşar tendensiya Azərbaycanın iqtisadiyyatında da baş verdi. Müəssisələrin bəziləri bağlandı, digərləri strukturunu dəyişdi, yeni rentabelli müəssisələr yaradıldı. Bazar münasibətləri inkişaf etməyə başladı, vergi və kredit faizləri dəyişildi. Tikinti obyektlərinin qiymətləndirilməsi və düzgün qərarların qəbul edilməsinə şərait yaranırdı, resursların istifadə edilməsinə xarici ölkələr təsir etdi.

Sadaladığımız amillərlə yanaşı resursların (tikinti materialları və konstruk-siyaların və s.) bahalaşması, səmərəli olmayan sıxlaşdırılmış meydançalarda tikinti işlərinin aparılması və ümumiyyətlə, tikintinin texnologiyasının mürəkkəbləşdirilməsi şəhərdə tikinti obyektlərinin qiymətlərinin yüksəldilməsinə səbəb oldu.

### Nəticə

Qabaqcıl ölkələrin təcrübəsinə əsasən şəhər tikintisinin qiymətləndirilməsinə təsir edən fiziki, sosial və siyasi amillər əsaslandırılıb, şəhərsalma prinsiplərinə uyğun planlaşdırma strukturu verilir və tikintinin dəyərinə təsir edən amillərin mərhələlərə bölünməsi təklif edilir.

## ƏDƏBİYYAT

1. Torpaq bazarlarında qiymət dinamikası // Daşınmaz Əmlak, 2014-N 13, s.61. 2. Qreyson Dc Kml, or Dell K. Amerikanskiy menesment na poroqe XXI veka- M.: Gkonomika, 1991q, s 319.

### Выбор места нахождения объектов городского строительства

И. Р. Мамедов

Рассматриваются факторы, влияющие оценку строительства. На основе опыта развитых стран: физические, экономические и социальные. Указанные факторы непосредственно влияют на место расположения объектов строительства, необходимо учитывать их влияние при выборе площадок для строительства объектов и определении стоимости. В соответствии с принципами градостроительства осуществляется его планирование. Факторы, влияющие на стоимость городского строительства рассмотрены поэтапно.

**Ключевые слова:** определение, город, строительство, принципы, социальный, факторы.

### Problems of development of mortgage lending as a form of housing investment.

I. R. Mamedov

Factors affecting construction are considered in the article. Based on the experience of developed countries: the physical, economic and social.

These factors directly affect the location of construction projects and their impact must be taken into account when choosing sites for the construction of valuation determination.

Its planning is implemented in line with the principles of urban development. Factors influencing the cost of urban development reviewed step by step.

**Key words:** definition, city, construction, social principles, factors.